

남의 땅에 집을 지으면 어떻게 될까?

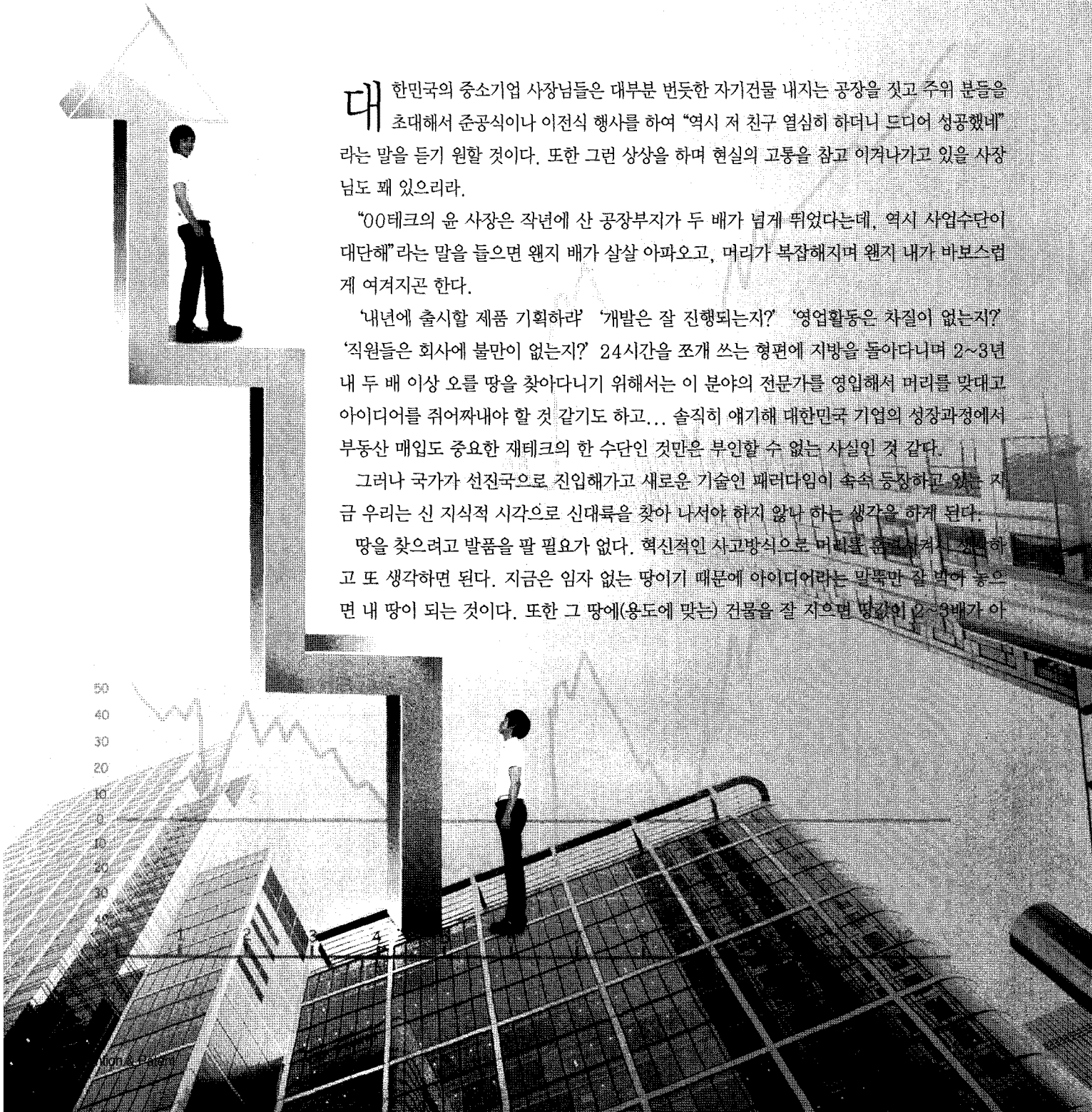
대한민국의 중소기업 사장님들은 대부분 번듯한 자기건물 내지는 공장을 짓고 주위 분들을 초대해서 준공식이나 이전식 행사를 하여 “역시 저 친구 열심히 하더니 드디어 성공했네”라는 말을 듣기 원할 것이다. 또한 그런 상상을 하며 현실의 고통을 참고 이겨나가고 있을 사장님도 꽤 있으리라.

“00테크의 윤 사장은 작년에 산 공장부지가 두 배가 넘게 뛰었다는데, 역시 사업수단이 대단해”라는 말을 들으면 왠지 배가 살살 아파오고, 머리가 복잡해지며 왠지 내가 바보스럽게 여겨지곤 한다.

‘내년에 출시할 제품 기획하라’ ‘개발은 잘 진행되는지?’ ‘영업활동은 차질이 없는지?’ ‘직원들은 회사에 불만이 없는지?’ 24시간을 쪼개 쓰는 형편에 지방을 돌아다니며 2~3년 내 두 배 이상 오를 땅을 찾아다니기 위해서는 이 분야의 전문가를 영입해서 머리를 맞대고 아이디어를 쥐어짜내야 할 것 같기도 하고... 솔직히 얘기해 대한민국 기업의 성장과정에서 부동산 매입도 중요한 재테크의 한 수단인 것만은 부인할 수 없는 사실인 것 같다.

그러나 국가가 선진국으로 진입해가고 새로운 기술인 패러다임이 속속 등장하고 있는 지금 우리는 신 지식적 시각으로 신대륙을 찾아 나서야 하지 않나 하는 생각을 하게 된다.

땅을 찾으려고 발품을 팔 필요가 없다. 혁신적인 사고방식으로 머리를 흔들어봐라 생각하고 또 생각하면 된다. 지금은 임자 없는 땅이기 때문에 아이디어라는 밭둑만 잘 파아 놓으면 내 땅이 되는 것이다. 또한 그 땅에(용도에 맞는) 건물을 잘 지으면 땅값이 2~3배가 아



년 100배도 오를 수 있는 땅이 되는 것이다. 혁신적인 사고를 가지고 있는 두뇌 안에는 가능할 수 없는 무한대의 땅이 존재한다. 시대가 변하면서 수요의 트렌드에 맞는 새로운 땅들이 서서히 보이게 되며, 그 땅의 용도에 맞는 개발이 이루어지게 된다. 땅의 중심에는 중앙로가 생기고 옆쪽으로는 상업지역이 형성되며, 뒤쪽으로 주거지역과 학교가 자리 잡을 것이다. 좌우측에는 연구소와 오피스 건물들이 들어 설 것이고, 그럼 여기서 우리가 놓치지 말아야 하는 가장 중요한 요소는 무엇일까?

처음으로 땅이 보이기 시작할 때 개발하고자 하는 것 또는 남보다 제일 개발을 잘할 수 있다고 생각되는 용도의 입지를 갖춘 땅을 정확한 위치에 알맞는 크기로 찾아내어 확보하고 등기소에다 땅의 등기를 해놓는 것이다.

이 과정을 거치지 않고, 그저 좋다고 생각되는 땅에 집을 먼저 짓는다면 어떻게 될까? 아무리 용도에 맞는 훌륭한 집을 지었다 해도 결국 사상누각 일수밖에 없으며, 그 땅을 나중에 확보하려고 하더라도 큰 대가를 치를 수밖에 없는 상황에 처해질 것이다.

우리나라에 처음 토지에 대한 등기제도가 도입된 것은 일제의 강점이 시작될 무렵이다. 그전에는 필요에 의해서 개발한 토지는 자연스럽게 본인의 소유가 되어 땅문서를 본인이 지니고만 있으면 토지주로 인정이 되었다. 일제는 이점을 악용하여 수많은 토지를 빼앗아 일본인과 친일분자들에게 나누어주어 식민지 지배의 서막을 올렸다. 이로 말미암아 순식간에 많은 국민들이 자작농민에서 소작인으로, 집주인에서 매월 집세를 주어야 하는 처지가 되어버렸다.

중소기업은 브랜드파워, 맨파워, 머니파워가 상대적으로 취약할 수밖에 없다. 이 부분의 단점을 상쇄시켜서 우수한 경쟁력을 갖춘 기업으로 도약하기 위해서는 선택과 집중으로 승부를 보아야 한다.

그중에서도 선택이 점점 더 중요하게 여겨지고 있는 것은 앞에서 얘기한 목 좋은 곳에 터를 잡아야 100배 이상의 부가가치 상승을 기대하며, 집중할 수 있는 당위성을 확보할 수 있기 때문이다.

특허란 인간의 상상력과 집중력에 의해 발견되어지는 넓은 땅위에서, 본인이 하고자 하는 의지와 자신의 분수라는 측량기구로 개발 가능한 영역을 설정하여 자신의 땅임을

주위 사람들에게 공인받는 행위라고도 말할 수 있다. 여기까지 선택이 잘 이루어졌다면, 우수한 건축사, 토목사, PF팀, 감리자 등을 구성하여 땅의 가치를 극대화시킬 수 있는 좋은 건축물을 만들어야 하며, 준공 후에도 영업활동이 바로 활성화될 수 있게끔 홍보팀도 미리 준비해야 할 것이다.

나는 어릴 때 늘 세계지도 앞에서면 작은 한반도에서 태어난 것에 대하여 나도 웬지 작아지는 느낌을 받았던 기억이 있다. 작은 국토에서는 농산물도 적게 나고 지하자원도 적을 것이며, 좁은데 모여사니 서로 스트레스도 많이 받게 되어 삶의 질도 떨어질 것이다. 지금 와서는 그것이 우리의 경쟁력의 단초가 되고 있으니 참 아이러니 그 자체라고나 할까. 현실 속의 작은 국토가 우리를 자극해 우리로 하여금 혁신 속의 넓은 국토를 만들어내게끔 하고 있는 것이다.

앞으로 기술은 세상을 점점 더 빨리 변화시키며, 우리에게는 그것이 더 많은 기회로 다가올 것이다. 그 기회는 영토 확장으로 이어질 것이며, 영토를 개발하고 대대손손 물려주기 위해선 말뚝 박고 철조망 돌리는 것만으로는 되지 않는다. 유능한 측량사를 동원해 정확한 선을 그어 확실하게 등기를 완료해 놓는 것을 먼저 해놓아야 할 것이리라.

이제부터는 우리나라의 중소기업도 분야별 세계적 트렌드를 창조해 나아가야 할 때가 온 것 같다. 또한 조상님들의 치열한 삶 속에서 녹아 축적되어온 혁신 DNA를 지금 꽃 피워 그것을 무기로 넓은 땅을 확보하기 위해 끝없이 달려 나아가야 할 것이다.



김 배 훈

(주)영국전자 대표이사
2003년 특허청 신지식인
2004년 중소기업인 대회 대통령상
2004년 제네바 국제 발명전 금상, 러시아 대표부상